

چگونگی تنظیم قرارداد اجاره واحدهای مسکونی و نحوه تخلیه آنها

یکی از قراردادهایی که اشخاص در جامعه تنظیم می‌کنند قرارداد اجاره است که قوانین مربوط به آن هر از چندگاهی دچار تغییر و تحولات اساسی شده که در این مختصر به آخرین مقررات مربوطه و نحوه تنظیم قرارداد اجاره مطابق با آن و راه‌های پیشگیری از بروز اختلاف و در صورت وقوع اختلاف نحوه مراجعه به دستگاه قضایی می‌پردازیم. اما قبل از بررسی قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶/۵/۲۶ تعریف قانونی اجاره و بعضی کلمات حقوقی به زبان ساده را ارایه می‌کنیم.

تعریف اجاره

اجاره عقدی است که برابر آن اجاره‌کننده مالک منافع عین مال موضوع اجاره می‌شود اجاره ممکن است نسبت به اشیاء مانند اتومبیل، خانه یا حیوان یا انسان باشد مانند آنکه شخصی بخواهد از منزل دیگری استفاده کند و آن را برای مدتی اجاره نماید.

مستأجر: اجاره کننده

مؤجر: اجاره دهند

عین مستأجر: مورد اجاره

مال الاجاره: اجاره بها

اجرت المثل: اجرت و بهائی که برای یک کالا یا خدمات بر مبنای قیمت کالا یا خدمات مشابه آن تعیین می شود بدون آنکه طرفین قرارداد از قبل برای آن توافقی کرده باشند. اجرت المثل در مقابل اجرت المسمی یعنی اجرت توافق شده قرار می گیرد.

20 نکته در مورد اجاره اماکن مسکونی

1- در اجاره مسکن باید مدت اجاره معین باشد والا اجاره باطل است. معمولاً مدت اجاره ها یکسال تعیین می گردد. مدت اجاره از روزی شروع خواهد شد که بین موجر و مستأجر توافق شود و اگر در عقد اجازه ابتدای مدت ذکر نگردد زمان انعقاد قرارداد محسوب خواهد شد. شروع عقد اجاره

خواهد بود.

2- لازم نیست که موجر مالک عین مستأجره باشد ولی باید مالک منافع عین مستأجر شناخته شود. پس اگر الف خانه‌ای را از دیگری اجاره کرد چون مالک منافع آن بوده قادر به انتقال منافع در مدت اجاره به دیگری است، مگر آنکه در قرارداد اجاره خلاف آن شرط شده باشد.

3- اگر بعد از قرارداد معلوم شود که عین مستأجره در حال اجاره معیوب بوده، مستأجر حق فسخ دارد. البته اگر موجر رفع عیب کند به نحوی که به مستأجر ضرری وارد نشود، مستأجر حق فسخ نخواهد داشت اگر عیب در مدت استفاده از مورد اجاره حادث گردد، مستأجر نسبت به بقیه مدت اجاره حق فسخ خواهد داشت.

4- موجر نمی‌تواند در مدت اجاره در عین مستأجره تغییر دهد که با استفاده مستأجر از آن در تعارض باشد و اگر مورد اجاره نیاز به تعمیراتی داشته باشد که تأخیر در آن موجب ضرر به موجر شود، مستأجر نمی‌تواند مانع از تعمیرات گردد حتی اگر این امر مانع استفاده او از مورد اجاره شود. در این حالت مستأجر می‌تواند از حق فسخ استفاده کند.

5- تعمیرات و کلیه مخارجی که در مورد اجاره برای امکان بهره‌برداری از آن لازم است و عهده مالک می‌باشد، مگر آنکه در اجاره‌نامه خلاف آن قید

شود و نیز پرداخت هزینه‌های مربوط به اسباب و لوازمی که برای استفاده از مورد اجاره ضروری است برعهده مالک می‌باشد مانند نصب آبگرمکن یا شوفاژ و ...

6- اگر مستأجر خارج از حدود متعارف از مورد اجاره بهره‌برداری کند و موجر نتواند مانع او از این امر شود، حق فسخ برای موجر بوجود می‌آید. برای مثال به جای استفاده و مصرف خانگی از برق، مصرف صنعتی از برق داشته باشد.

7- مستأجر باید در زمان‌های تعیین شده در قرارداد، اجاره‌بها را پرداخت کند و در مقابل از موجر رسید دریافت کند.

8- اگر مستأجر از مورد اجاره در غیر موردی که در اجاره آمده استفاده کند، موجر حق فسخ اجاره را خواهد داشت. برای مثال در قرارداد اجاره آمده که این امکان برای استفاده مسکونی به اجاره داده می‌شود ولی مستأجر از آن استفاده تجاری کند.

9- عقد اجاره به محض پایان مدت اجاره، برطرف می‌شود و اگر بعد از پایان مدت اجاره مستأجر آن را در تصرف خود نگهدارد باید به موجب اجاره‌بهایی که معادل اجاره‌بهاء مکانی شبیه آن مکان است، بپردازد حتی اگر از آن استفاده نکند.

10- عقد اجاره با فوت موجر یا مستأجر باطل نخواهد شد اما اگر موجر تنها تا زمان حیات خود مالک منافع مورد اجاره باشد با فوت او اجاره باطل خواهد شد و نیز اگر در قرارداد اجاره مباشرت مستأجر در استفاده از مورد اجاره شرط گردد با فوت مستأجر عقد اجاره باطل می‌شود.

11- اگر مستأجر مورد اجاره را به دیگری اجاره دهد اجاره باطل یا فسخ نمی‌شود، مگر آنکه موجر در قرارداد اجاره برای خود به هنگام تحقق این امر حق فسخ را شرط کرده باشد.

12- اگر مستأجر بدون اجازه موجر در مورد اجاره تعمیراتی کند حق مطالبه آن را از موجر ندارد .

13- اگر مستأجر بدون اجازه موجر در خانه یا زمینی که اجاره کرده ساخت و ساز کند یا درختی بکارد موجر حق دارد که آن را از بین ببرد و اگر در اثر این عمل نقصی به بنا یا زمین مورد اجاره وارد شود برعهده مستأجر خواهد بود.

14- تنظیم قرارداد اجاره هم به صورت عادی و هم رسمی ممکن است معمولاً اشخاص بصورت عادی در آژانس‌های مسکن مبادرت به تنظیم

قرارداد می‌کنند. باید توجه داشت که اولاً برای تنظیم قرارداد اجاره به صورت عادی حتماً به دو نفر به عنوان گواه ذیل سند اجاره را امضاء کنند تا طرفین از مزایای قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶ بهره‌مند شوند. ثانیاً صرف تنظیم قرارداد در فرم‌های چاپی یا تایپ مفاد قرارداد موجب رسمی شدن آن نمی‌شود و تأثیری در ماهیت آن ندارد.

15- قراردادهای عادی اجاره باید با قید مدت اجاره در دو نسخه تنظیم شود و به امضاء موجر و مستأجر برسد و به وسیله دو نفر افراد مورد اعتماد طرفین به گواهی برسد. هرگاه موجر یا مستأجر به نمایندگی از دیگری قرارداد تنظیم کند باید توجه داشت شخصی که خود را به عنوان نماینده معرفی می‌کند، دلیل نمایندگی او باید به رویت طرف مقابل رسیده و پیوست قرارداد شود. پس اگر الف خود را وکیل همسرش به عنوان موجر معرفی می‌کند باید وکالت‌نامه رسمی مبنی بر وکالت در انعقاد عقد اجاره از سوی او ارائه دهد.

16- پس از پایان مدت اجاره اگر مستأجر از تخلیه مود اجاره امتناع کند به درخواست موجر تخلیه صورت خواهد گرفت. برای تخلیه اگر سند عادی باشد باید نکات زیر رعایت شود.

- درخواست برای تخلیه مشتمل بر نام و نام خانوادگی و محل اقامت مستأجر و مشخصات عین مستأجره و مشخصات و تاریخ سند اجاره و کپی برابر اصل شده قرارداد اجاره و کپی برابر اصل شده سند مالکیت

ملک.

-ابطال تمبر به مبلغ ۵۰۰۰ ریال به درخواست نامه تخلیه.

نمونه درخواست

احتراماً اینجانب.....فرزند.....مقیم.....یک باب منزل مسکونی را واقع در خیابان.....به پلاک ثبتی..... به موجب قرارداد عادی اجاره مورخ.....به آقای فرزند..... از تاریخ..... لغایت.....به اجاره دادم. اکنون با توجه به تاریخ پایان مدت اجاره و عدم تخلیه عین مستأجره تقاضای تخلیه آن را مطابق قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶ دارم. کپی مصدق سند مالکیت و سند اجاره پیوست می باشد.

-17رئیس حوزه قضایی یا دادگاهی که به درخواست رسیدگی می کنند با

احراز مالکیت یا ذینفع بودن موجر دستور تخلیه را صادر خواهد کرد. پس از ابلاغ این دستور توسط مأمورین به مستأجر، او مکلف است ظرف ۳ روز پس از ابلاغ دستور دادگاه نسبت به تخلیه اقدام کند.

18- اگر موجر مبلغی به عنوان ودیعه یا تضمین یا قرض الحسنه و... از مستأجر دریافت کرده باشد تخلیه و تحویل مورد اجاره، موکول به استرداد آن سند یا وجه به مستأجر خواهد بود.

19- اگر سند اجاره رسمی باشد برای تخلیه مورد اجاره درخواست صدور اجرائیه از دفترخانه‌ای که قرارداد اجاره را تنظیم کرده به عمل می‌آید و دفترخانه پس از احراز هویت و صلاحیت موجر اوراق اجرائیه را ظرف ۲۴ ساعت و در سه نسخه با قید تخلیه محل مورد اجاره به دایره اجرای اسناد رسمی اداره ثبت اسناد و املاک محل می‌فرستد و اداره ثبت ظرف ۲۴ ساعت نسبت به تشکیل پرونده و صدور ابلاغ و تخلیه به مأمور اقدام می‌کند و مأمور اجرا نیز مکلف است ظرف **48** ساعت اجرائیه را به مستأجر ابلاغ و مستأجر ظرف ۳ روز از تاریخ ابلاغ نسبت به تخلیه اقدام نماید.

20- اگر موجر مدعی ورود خسارت به مورد اجاره از سوی مستأجر یا عدم پرداخت اجاره بها یا بهدی شارژ و... باشد نمی‌تواند رأساً نسبت به برداشت این مبلغ از ودیعه‌ای که نزد اوست اقدام کند بلکه می‌تواند برای رسیدن به حق خود به دادگاه مراجعه و با تقدیم دادخواست مطالبه ضرر

و زیان به میزان مورد ادعا به دایره اجرا دستور تخلیه ارایه کند. در این صورت دایره اجرای دستور تخلیه از تسلیم مبلغ ودیعه به مستأجر به همان میزان خودداری خواهد بود و پس از صدور رأی دادگاه و کسر مطالبات موجد اقدام به رد آن به مستأجر می نماید.